

Fortsatt god byggkonjunktur

Bygginvesteringarna har gått starkt tack vare hushållen som drivit på tillväxten i svensk ekonomi. Produktionen av nya bostäder fortsätter att vara den främsta anledningen till att bygginvesteringarna ökar både 2016 och 2017. Investeringsuppgången dämpas dock nästa år när hushållens efterfrågan mattas av.

Den globala ekonomin fortsätter att växa med modesta tal under prognosperioden. Just nu saknar världsekonomin en stark motor då USA återigen startade året svagt. Inte heller Japan vill ta fart och det beror framför allt på att reella strukturreformer har varit svåra att få på plats. Tillväxttakten i Kina har stabiliserats och med nya penning- och finanspolitiska lättnader är Kina en betydande drivkraft bakom världsekonomin fortsatta utveckling.

Euroområdet fortsätter att utvecklas i rätt riktning och BNP-tillväxten överraskade positivt under första kvartalet i år. Tyskland och Spanien växer i god takt medan stora ekonomier, såsom Frankrike och Italien, inte riktigt vill lyfta. Det stora orosmolnet för Europas framtida tillväxt är valutgången i Storbritannien. Kommer landet rösta för eller emot ett utträde den 23:e juni? Denna prognos bygger på att Storbritannien stannar kvar i EU. I skrivande stund är detta tyvärr inte något självklart utfall. Konsensusprognosen är att återhämtningen inom euroområdet fortsätter, om än i långsam takt (1,6 % både i år och nästa år).

För svensk del är återhämtningen i Europa extremt viktig och Sverige är ett av de länder som riskerar att bli stora förlorare vid ett eventuellt brittiskt utträde ur EU. Exporten växlande upp i fjol, men årets första kvartal indikerar en något svagare utveckling i år. Det blir heller inget lyft för exporten nästa år eftersom omvärldsefterfrågan fortsätter att vara relativt svag 2017.

Byggandets utveckling

Procentuell förändring jämfört med föregående år

Sektor	Investerings- volym, Mdkr 2015	Procentuell förändring i fasta priser		
		Utfall 2015	Prognos 2016	2017
Bostäder	192,1	17	11	3
Nybyggnad	103,3	25	20	4
Ombyggnad	69,7	9	0	1
Fritidshus	6,7	1	9	3
Transaktionskostn.	12,5	5	5	-1
Lokaler	152,3	3	3	1
Privat	102,0	4	3	1
Offentligt	50,3	1	5	2
Anläggningar	81,9	0	1	2
Privat	46,8	-2	-1	0
Offentligt	35,1	3	3	5
Summa bygg- investeringar	426,3	8	6	2

Källa: SCB, BI

Sysselsättning inom byggindustrin

	Antal 2015	Procentuell förändring		
		Utfall 2015	Prognos 2016	2017
Sysselsatta	308 000	-0,9	3,2	1,4

Källa: SCB, BI

Försörjningsbalans och nyckeltal

Mdkr och årlig procentuell förändring (fasta priser)

	Nivå 2015	Utfall 2015	Prognos 2016	2017
Hushållens konsumtionsutgifter	1 879	2,7	2,9	2,1
Offentliga konsumtionsutgifter	1 084	2,6	3,4	2,2
Fasta bruttoinvesteringar	1 007	7,0	6,1	3,1
därav bygginvesteringar	426	8,1	6,5	2,2
Export	1 878	5,9	4,7	5,0
Import	1 704	5,5	5,1	5,3
BNP	4 159	4,2	3,4	2,3
KPI		0,0	0,7	1,7
Real disponibel inkomst		2,7	2,8	1,9
Antal arbetade timmar		1,6	1,5	1,1
Reporänta, nivå per 31/12		-0,35	-0,50	0,0
10-årig statsobligation, nivå per 31/12		0,99	0,90	2,10

Källa: SCB, BI

Importen kommer dock att utvecklas starkare än exporten både i år och nästa år eftersom den inhemska ekonomin går relativt starkt. Utrikeshandeln ger därför inte något tillskott till BNP-tillväxten under prognosperioden.

Hushållens konsumtion fortsätter att öka i god takt. Det finns gott om sparade medel att använda, bolåneräntorna blir kvar på låga nivåer och hushållens disponibla inkomster ökar, om än i avtagande takt. Skattehöjningar och stigande inflation dämpar disponibelinkomsterna under nästa år och detta tillsammans med en viss pessimism om den ekonomiska utvecklingen dämpar konsumtionsutvecklingen 2017.

Läget på arbetsmarknaden har förbättrats under våren och den positiva sysselsättningsstillväxten fortsätter under prognosperioden. Arbetslösheten sjunker under 7-procent i år, men nästa år bromsar fallet i arbetslöshetsnivån upp. Anledningen är att de senaste årens kraftiga befolkningstillväxt även börjar ge en positiv effekt på arbetskraftsutbudet.

Fjollåret var ett bra år för byggandet. Investeringarna steg med 8 procent med bostadssektorn som främsta draglok. I år väntas uppgången fortgå, dock avtar styrkan men istället breddas uppgången tack vare stigande anläggningsinvesteringar. Nästa år bromsas däremot utvecklingen av ett minskat bostadsbyggande.

Det är framför allt investeringar i nya bostäder som bidrar till den positiva utvecklingen under prognosperioden. Lokalbyggnadet bidrar också positivt tack vare en ökning i både den offentliga och privata sektorn. Anläggningsidan börjar så sakteliga att stiga tack vare att de offentliga investeringarna ökar i god takt. Det är framför allt den svaga utvecklingen inom energi samt post- och telesektorn som försvagar uppgången under prognosperioden. Den totalt sett goda utvecklingen för byggindustrin gör att den genomsnittliga sysselsättningsnivån höjs med ett par procent till 322 000 sysselsatta 2017.

Bedömningen avslutad 2016-06-02. Nästa konjunkturrapport utkommer under oktober månad.

Bostäder

Förra året ökade bostadsinvesteringarna med nära 17 procent jämfört med året innan. En stark uppgång för nyproduktionen under inledningen av 2016 samt en robust utveckling för antalet bygglov bäddar för en fortsatt stark investeringsutveckling i år. Den följs 2017 av en något mer dämpad utveckling, ungefär i linje med den historiskt genomsnittliga tillväxttakten.

Förra året började det byggas 47 300 nya bostäder i Sverige. Vår tidigare prognos indikerade en utplaning på den nivån till följd av att hushållen skulle få svårt att öka sin efterfrågan på nya bostäder ytterligare. Detta eftersom räntenedgången bedöms ha nått vägs ände samtidigt som prisuppgången på bostadsmarknaden dämpas i takt med svagare utveckling såväl på börsen som för disponibelinkomsterna. Efter att SCB redovisat att antalet påbörjade lägenheter uppgick till över 16 000 under årets första kvartal bedöms nu antalet i år komma att uppgå till 56 500, dvs. en tydlig ökning jämfört med i fjol. Främsta förklaringen är det stora antalet asylsökande vi ser i Sverige just, vilket har gjort problemet med brist på lediga bostäder allt mer akut. Staten utlovar därför nu bidrag till de kommuner som åstadkommer ett ökat bostadsbyggande med särskild inriktning på nyanlända. Det har också införts anpassade krav i plan- och bygglagen som gäller vid tillfälliga anläggningsboenden. Hus byggda på tillfälliga bygglov ingår i statistiken över påbörjade bostäder men kan inte särredovisas. Det blir därför viktigt att följa upp vad som händer med dessa bostäder när tiden för det tillfälliga bygglovet löper ut.

Nyproduktion av bostäder

Antal påbörjade lägenheter i 1 000-tal 2011-2015, prognos 2016-2017

År	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
2011	18,5	8,3	26,8
2012	15,9	5,5	21,4
2013	24,0	6,7	30,7
2014	28,0	8,6	36,5
2015 ¹	36,4	10,9	47,3
2016 prognos	45,0	11,5	56,5
2017 prognos	40,0	10,5	50,5

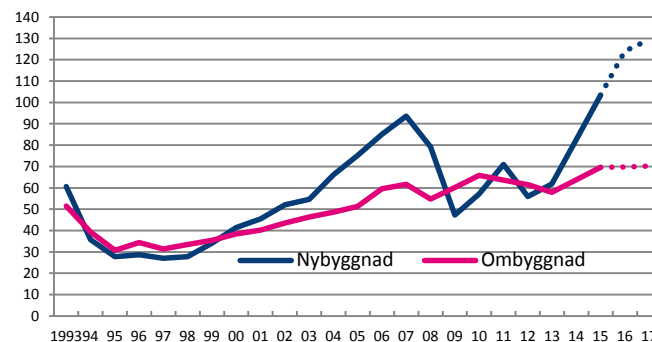
Källa: SCB, BI

Sedan 2012 har bostadsproduktionen mer än fördubblats och ökningen är en funktion av de senaste årens stigande finansiella tillgångar, ett lågt ränteläge och en positiv sysselsättningsutveckling. Dessutom har hushållen under en följd av år fått se sina disponibla inkomster utvecklas positivt. Sammantaget har detta gjort det möjligt för fler att efterfråga nyproducerade bostäder. Allt fler svenska hushåll börjar nu se mer pessimistiskt på framtiden. Vart är Europa och EU-samarbetet på väg? Hur ska Sverige klara av att få arbetsmarknaden att absorbera såväl ungdomar som nyanlända flyktingar så att dessa grupper så snabbt som möjligt kan komma in och bidra till den ekonomiska utvecklingen? Frågorna är många och svaren i de flesta fall osäkra. Enligt Konjunkturinstitutets barometer för maj föll hushållens förtroende för den ekonomiska utvecklingen ytterligare något och signalerar att hushållen fortsätter att vara "mer pessimistiska än normalt". Detta märks nu på exempelvis försäljningen inom detaljhandeln som i det närmaste stått stilla sedan i november. I april uppgick den årliga ökningstakten till endast 1,7 procent. Hushållens möjligheter att efterfråga nya bostäder är helt avgörande för att höja nivån på nyproduktionen. Det tvingande amorteringskravet som infördes 1 juni påverkar hushållens efterfrågan i huvudsak negativt, i likhet med de andra åtgärder som syftar till att begränsa hushållens möjligheter att lånefinansiera investeringar i bostäder.

Uttryckt i investeringstermer kommer nybyggnation att öka med 20 procent i år och 4 procent 2017. Bakom den svaga siffran för nästa år döljer sig en nedgång om 5 procent på småhussidan.

Bostadsinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Dämpningen av investeringsutvecklingen nästa år förstärks av att ombyggnadsverksamheten utvecklas i lägre takt. Detta förklaras till viss del av försämrade möjligheter för de hushåll som själva äger sitt boende att göra skatteavdrag för reparationer och tillbyggnad (det s.k. rot-avdraget). Ombyggnadsinvesteringarna i småhus minskade med 4 procent redan under årets första kvartal. Fastighetsbolag som hyr ut bostäder kan fortsätta dra av kostnader för ombyggnadsinvesteringar mot sina intäkter precis som tidigare. Här är det snarare svårigheten att genom hyreshöjningar räkna hem genomförda ombyggnationer som bromsar.

Sammantaget stiger de totala bostadsinvesteringarna med 11 procent i år och 3 procent 2017. En ökning om 3 procent är densamma som den genomsnittliga ökningstakten den senaste 20-årsperioden.

Lokaler

Lokalinvesteringarna ökade med 3 procent 2015 och det var det privata byggandet som främst bidrog till uppgången. De ljusa konjunkturutsikterna gör att det privata fortsätter att stiga under perioden 2016-2017. Även det offentliga fortsätter att växa, men kommunernas och landstingens allt mer ansträngda finanser gör att tillväxttakten dämpas nästa år.

De privata lokalinvesteringarna ökade med 4 procent 2015. Uppgången förklaras av en stark tillväxt inom delsegmenten industri, handel och byggverksamhet i egen regi. Trögt gick det däremot för kredit- och fastighetsbolag, vilken är den största delsektorn. Sektorn har under de senaste fem åren haft en genomsnittlig investeringsvolym på 67 miljarder kronor per år och står därmed för drygt 70 procent av den privata investeringsvolymen. En anledning till den svaga utvecklingen (+1%) är att det just nu är relativt lite kontorsobjekt under uppförande. Bygglövsutvecklingen för kontorsfastigheter har sjunkit under närmare ett års tid, trots att de ekonomiska förutsättningarna är bättre än någonsin. Låga räntor, hög efterfrågan, rekordhöga hyresnivåer och låga vakansgrader. Det är dock värt att påpeka att det krävs en hel del stora byggprojekt bara för att bibehålla fjolårets volym om drygt 75 miljarder, då detta var den högsta noteringen sedan mätningarna startade 1950.

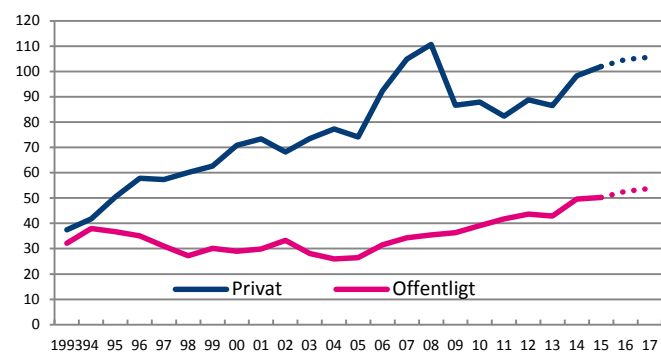
I stället för kontor så byggs det en hel del annat inom delsegmentet kredit- och fastighetsbolag. Till exempel är det ett flertal hotell- och restaurangprojekt som påbörjas under prognosperioden. I Vemdalen ska Örndalen-projektet påbörjas och det är

¹ BI:s uppräknings av SCB:s preliminära statistik

en helt ny fjällanläggning med hotell och badhus m.m. I Haparanda byggs Barents Center, i Uppsala en ny multihall och utanför Lund byggs ESS. Från norr till söder finns det alltså gott om stora lokalprojekt som ska eller har påbörjats. Förutom detta kommer även en stor mängd handelsyta att uppföras de närmaste åren. I en kartläggning som HUI Research gjorde tidigare i våras konstateras att 1,4 miljoner kvadratmeter ny handelsyta kommer att färdigställas i riket fram till 2020. Ytmässigt motsvarar detta 14 stycken Mall of Scandinavia.

Lokalinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Industrins lokalinvesteringar ökade med 16 procent 2015. Det var bygginvesteringar inriktade mot tillverkningsindustrin (motorfordon) som främst bidrog till utvecklingen. Gruvindustrin, som tidigare varit den tunga posten inom delsegmentet, fortsatte att minska och står nu endast för 6 procent av investeringsvolymen (jmf 47 % 2012). Den senaste investeringsenkäten från SCB visade att industrins investeringar totalt sett väntas minska i år, men planerna inom vissa delar av tillverkningsindustrin ser desto ljusare ut. Bedömningen är därför att industrins lokalinvesteringar fortsätter att öka i år och vänder ner först nästa år.

Sammantaget ökar de privata lokalinvesteringarna med 3 procent i år och 1 procent nästa år.

De offentliga lokalinvesteringarna ökade med 1 procent 2015 och detta främst tack vare ett ökat byggande från landstingssektorn. Enligt Sveriges Kommuner och Landstings (SKL) senaste prognos från april väntas kommunerna klara den kostnadsökning som väntas verksamheterna 2016 och 2017 (dels via ett förbättrat skatteunderlag och dels via ökade statsbidrag). Landstingen däremot ser ut att få det tuffare att klara kostnadsutvecklingen utan att behöva höja skatterna. SKL skriver att en stark ökning av antalet äldre personer och en försämrade försörjningskvot de närmaste åren blir en stor utmaning för landstingen.

Landstingens investeringsutgifter har dock ökat från 8 miljarder 2005 till 21 miljarder 2015. Enligt SKL har det inte investerats så mycket i sjukvårdslokaler sedan 1960- och 1970-talen. Även i kommunerna finns det ett stort tryck på att bygga nya verksamhetslokaler (t.ex. skolor). Vidare skriver SKL att i de kommunala budgetarna planeras det för en klart högre investeringsnivå de kommande två åren. Den samlade bedömningen är att sektorn fortsätter expandera, men kommunernas och framför allt landstingens ansträngda finanser medför att takten dämpas nästa år.

Sammantaget ökar de offentliga lokalinvesteringarna med 5 procent i år och fortsätter att stiga med 2 procent 2017.

Lokalsektorns delprognoser leder till att de totala lokalinvesteringarna ökar med 3 procent i år och 1 procent nästa år.

Anläggningar

Anläggningsinvesteringarna förblev oförändrade mellan 2014 och 2015. Det var den privata sidans nedgång som blev en tydlig motvikt till uppgången på den offentliga sidan. Det offentliga byggandet ökar under hela prognosperioden, men en fortsatt svag utveckling för den privata sektorn utgör en hämsko för det totala anläggningsbyggandet under 2016-2017.

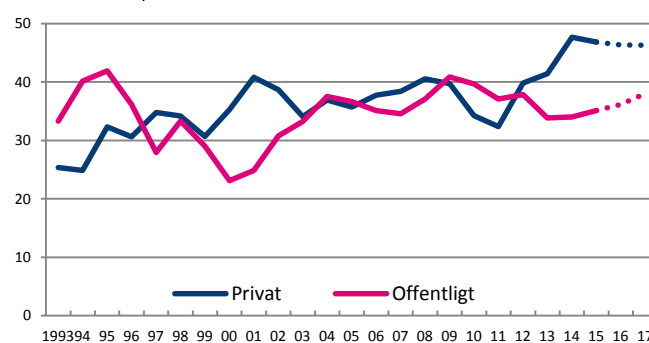
De privata anläggningsinvesteringarna sjönk med 2 procent 2015. Nedgången förklaras främst av ett kraftigt fall i delsektorn transport. Även post och telesektorn föll tillbaka något. De offentliga investeringarna steg med 3 procent under fjolåret, vilket förklaras av ökade järnvägssatsningar (väginvesteringarna minskade i fjol).

Den största delsektorn inom de privata anläggningarna är det energirelaterade byggandet där den genomsnittliga investeringsvolymen varit knappt 20 miljarder kronor per år de fyra senaste åren. Detta innebär att energisektorn svarade för nästan hälften av den privata volymen under samma tidsperiod. I fjol ökade investeringarna och även första kvartalet i år var starkt för delsektorn. Enligt SCB:s investeringsenkät från maj 2016 planerar företagen inom energisektorn dock att minska sina investeringar i år och därmed väntas de resterande kvartalen sammantaget ge en negativ utveckling. Detta beror bland annat på att efterfrågan på el minskat samtidigt som utbyggnaden av förnybara energikällor ökat, vilket fortfarande pressar elpriserna. De låga elpriserna består en längre tid, vilket medför att energiinvesteringarna planar ut i år och minskar nästa år. Ett undantag från de pessimistiska tongångarna inom energiområdet är det påbörjade bygget av ett nytt kraftvärmeverk på Sobacken i Borås. Projektet väntas bidra med 1,8 miljarder kronor fram till driftstarten 2018.

De transportrelaterade investeringarna, som mer än fördubblades mellan 2011 och 2014, föll kraftigt under fjolåret. Årets första kvartal indikerar att investeringarna fortsätter att falla i år, men nästa år när exempelvis hamnutbyggnaden vid Norvik i Nynäshamn kommit igång så ökar volymerna igen.

Anläggningsinvesteringar

Mdkr 2015 års priser



Källa: SCB, BI

Investeringarna inom vatten- och reningsverk ökade 2015 efter haft en smärre nedgång 2014. Investeringsenkäten indikerar att den positiva utvecklingen fortsätter i år och utfallet för årets första kvartal visar en tydlig ökning om 23 procent för delsektorn. Bedömningen är att den inledande uppgången sätter tonen för de tre resterande kvartalen i år och att investeringarna ökar både i år och 2017. I SKL:s prognos från april är bedömningen att kommunernas investeringsbudget stiger relativt kraftigt i år, vilket också implicerar att satsningar på VA-systemen kan fortgå.

Investeringsutvecklingen inom post och tele sjönk i fjol. Då den största delen av fibernätsutbyggnaden är klar så innebär

detta att nedgången inom delsektorn fortsätter under prognosperioden.

Sammantaget minskar de privata anläggningsinvesteringarna med 1 procent i år för att sedan plana ut under 2017.

Väginvesteringarna minskade under 2015 och därmed har dessa backat tre år i rad. Det är framför allt minskade satsningar från staten som orsakat nedgången. Infrastrukturplanen från höstbudgeten uppvisar nu istället en tydlig ambitionshöjning på vägsidan både i år och nästa år. Denna uppjustering verkar redan fått genomslag då första kvartalets utfall visade en uppgång på 11 procent.

På järnvägssidan visade däremot höstbudgeten på en sänkning under prognosperioden 2016-2017. Ingen egentlig justering gjordes i vårbudgeten gällande denna period. Första kvartalets utfall signalerar också om en nedgång på järnvägssidan i år. Men nästa år, när bland annat tunnelbaneutbyggnaden och utbyggnaden av en ny dubbelspårig linje mellan Lund och Malmö kommer igång, så bryts den negativa investeringsutvecklingen - som vänder upp och blir positiv.

Totalt sett ökar de offentliga anläggningsinvesteringarna med 3 procent i år och med 5 procent nästa år.

Den sammantagna bilden är att de totala anläggningsinvesteringarna ökar med 1 procent 2016 och 2 procent 2017.

Arbetsmarknad

Antalet sysselsatta inom byggindustrin var i genomsnitt 313 200 personer under perioden maj 2015 - april 2016, en ökning med 4 900 personer eller 1,6 procent jämfört med motsvarande period ett år tidigare. Den fortsatt starka byggkonjunkturen gör att sysselsättningen fortsätter att öka under prognosperioden 2016-2017.

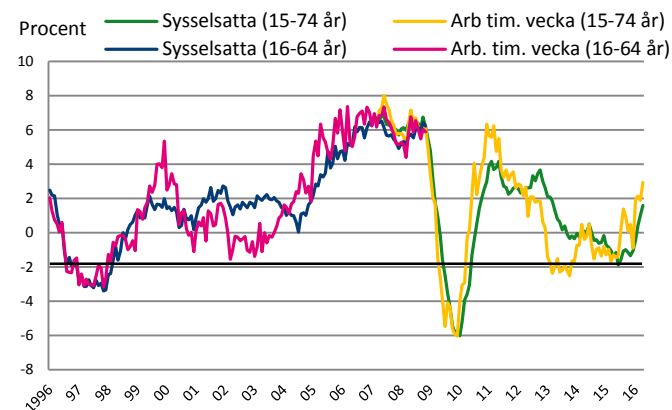
Enligt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU) uppgick antalet sysselsatta i byggindustrin i ett tolv månaders glidande medelvärde till 313 200 i april 2016. Det är en ökning med 1,6 procent jämfört perioden maj 2014 - april 2015. Ökningstakten har varit ytterligare något högre för antalet arbetade timmar per vecka som stigit med 2,9 procent. Det är framför allt utvecklingen sedan juni 2015 som förklarar ökningen. Om man byter jämförelseperiod till första kvartalet i år jämfört med första kvartalet förra året har sysselsättningen inom byggindustrin ökat med 5,8 procent. Ökningen har varit väntad, då bygginvesteringarna stigit kraftigt de senaste åren. Att sysselsättningsökningen dröjt något beror sannolikt främst på två faktorer. Dels att företagen kunnat använda sig av utländsk och utstationerad arbetskraft, dels genom s.k. labour-hoarding ("hamstring av personal") under finanskrisen. Det betyder att byggföretagen inte minskade sin personalstyrka i den omfattning som konjunkturedgången då motiverade.

Även andra indikatorer visar att sysselsättningsökningen inom byggindustrin nu tagit fart. SCB:s kortperiodiska sysselsättningsstatistik (KS), baserat på en urvalsundersökning som riktar sig till företag, har under en något längre period visat på en ökning

av antalet anställda i byggindustrin. Ökningstakten har dock accelererat det senaste året. Enligt KS steg antalet anställda med 6,2 procent mellan första kvartalet 2015 och första kvartalet i år. Fördröjningen i AKU jämfört med KS kan ha flera förklaringar. I KS fångas exempelvis personer upp som inte är skrivna i Sverige, men är anställda i ett svenskt företag, vilket de inte gör i AKU. Ingen av källorna inkluderar dock utstationerad arbetskraft, det vill säga personer som inte är skrivna i Sverige och som arbetar i ett utländskt företag. Antalet utstationerade har däremot inte förändrats i någon större utsträckning över tid. Byggindustrin är dock alltjämt den näringsgren som har flest utstationerade arbetare.

Sysselsatta och arbetade timmar i byggindustrin

Årlig procentuell förändring. 12-månaders glidande medelvärde



Källa: SCB, BI

Gapet mellan varsel och nyanmälda lediga platser fortsätter att öka, vilket visar på fortsatt stort rekryteringsbehov. Antalet varsel har minskat och uppgick till i genomsnitt 294 personer per månad under maj 2015 - april 2016. Motsvarande antal ett år tidigare var 340, vilket innebär att antalet varsel minskat med nästan 14 procent. Samtidigt har antalet nyanmälda platser under samma period ökat med 387 stycken, eller nästan 26 procent, och uppgick till i genomsnitt 1 888 platser i april (12-mån gl.mv.).

Den öppna arbetslösheten bland Byggnads yrkesverksamma medlemmar fortsätter att minska, och har inte varit såhär låg någon gång under 2000-talet. I genomsnitt var den 3,5 procent per månad under perioden maj 2015 - april 2016, vilket är en minskning med 0,7 procentenheter jämfört med samma period ett år tidigare.

Arbetsförmedlingen rapporterar också om ett starkt efterfrågeläge, särskilt vad gäller yrkeserfaren arbetskraft. De räknar också med att bristen kommer att öka de närmaste åren.

Mot bakgrund av att bygginvesteringarna ökar med 6 procent i år och med 2 procent nästa år, är bedömningen att sysselsättningen (arbetare och tjänstemän) ökar med närmare 5 procent under prognosperioden 2016-2017.

KONJUNKTURRAPPORT FRÅN SVERIGES BYGGINDUSTRIER

ByggKonjunkturen

Utges av
Sveriges Byggindustrier, BI Analys
Box 5054, 102 42 Stockholm
Storgatan 19
Tel: 08-698 58 00, Fax: 08-698 59 00
© Sveriges Byggindustrier 2016

Johan Deremar, red. 08-698 58 49
Fredrik Isaksson 698 58 67
Anna Broman Föräldraledig

e-post:
fornamn.efternamn@sverigesbyggindustrier.se

För Dig som vill ha mer frekvent information om byggkonjunkturen utges vårt nyhetsbrev

Perspektiv på byggmarknaden

12 nummer per år
Prenumerera via vår hemsida
www.sverigesbyggindustrier.se